

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. LATAR BELAKANG MASALAH**

Kota adalah kumpulan tempat tinggal dan lainnya dengan ukuran lebih besar dibanding desa. Kota mengandung empat hal utama, yaitu menyediakan fasilitas perdagangan bagi penduduk, menyediakan lahan usaha bagi penduduk, membuka kemungkinan munculnya usaha jasa dan mempunyai kegiatan industri. Keempat hal tersebut membuat kota menarik sebagai tempat kegiatan bagi penduduk lokal dan pendatang sehingga mengarah kepada peningkatan jumlah penduduk yang berakibat perubahan kondisi lingkungan

Keberadaan Jakarta sebagai ibukota negara yang merupakan pusat kegiatan nomor satu di Indonesia, menjadikan kebutuhan akan daerah tempat tinggal meningkat pesat bagi para pelaku ekonominya. Seiring berjalannya waktu, daerah-daerah yang menjadi pilihan orang untuk tinggal di dalamnya itu sudah terlalu padat, namun jalannya urbanisasi terus menerus berdatangan ke Jakarta. Hal ini mengakibatkan harus adanya pergeseran ke pinggir kota. Sehingga timbulah istilah Sub-Urban, yang mana berarti daerah-daerah tempat tinggal di pinggiran kota. Daerah – daerah seperti Bekasi, Cibubur, Depok, dan Tangerang adalah beberapa daerah pemukiman yang dipilih bagi para pelaku ekonomi sebagai tempat yang ia tinggali. Hal itu menyebabkan menjamurnya kompleks – kompleks perumahan di daerah penyangga Jakarta tersebut.

Kemajuan bisnis properti khususnya perumahan ditandai dari peningkatan nilai transaksi penjualan rumah primer secara nasional yang diperkirakan akan mencapai lebih dari Rp 15 triliun. Angka penjualan itu naik 30 persen dibandingkan penjualan tahun 2004 yang mencapai Rp 11,5 triliun. Sementara di pasar sekunder, angka penjualan rumah di kota-kota besar terutama di Jabotabek diperkirakan akan meningkat 20 persen<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> “Bisnis Properti , "Booming" atau Kelebihan Pasokan?,"*Kompas*, 28 Januari 2005

Bisnis perumahan merupakan usaha yang dilakukan oleh pengembang (*developer*) dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan atas investasi yang ditanamkannya. Ada 2 fungsi yang harus dilaksanakan oleh pengembang, yaitu fungsi bisnis dan fungsi teknis. Fungsi bisnis mempunyai arti bahwa setiap pengeluaran akan mempengaruhi pendapatan maupun keuntungan, demikian pula sebaliknya. Fungsi teknis berarti pengembang harus membangun rumah-rumah beserta fasilitasnya bagi konsumen. Kedua fungsi tersebut saling berinteraksi dalam mencapai tujuan, yaitu keuntungan yang diinginkan. Keuntungan dipengaruhi langsung oleh biaya dan pendapatan. Untuk menentukan tingkat keuntungan yang diinginkan pengembang, dilakukan estimasi biaya, pendapatan, dan keuntungan pada tahap perencanaan. Rencana biaya dan pendapatan yang dihasilkan tersebut, merupakan acuan / patokan bagi pengeluaran biaya dan pendapatan pada tahap implementasi. Dalam menjalankan bisnisnya, pengembang dihadapkan pada pengaruh-pengaruh yang berdampak menguntungkan (peluang), maupun yang berdampak merugikan (kendala)<sup>2</sup>. Pengaruh pembangunan yang ditimbulkan itu sendiri ternyata berpengaruh terhadap lingkungan, lingkungan yang disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1999, menyebutkan bahwa lingkungan terdiri dari

- Lingkungan Alam
- Lingkungan Binaan, dan
- Lingkungan Sosial dan Budaya

Lingkungan alam berarti kondisi lingkungan alami sebelum ada pembangunan meliputi daerah pegunungan, pesisir pantai dan lain sebagainya. Lingkungan Binaan adalah lingkungan yang terdiri dari lingkungan hasil buatan manusia, dan lingkungan Sosial dan Budaya meliputi kondisi masyarakat perilaku, kebiasaan dan lain sebagainya. Salah satu yang ditinjau dalam penelitian ini adalah mengenai lingkungan binaan yaitu lingkungan hasil buatan manusia. Dalam hal ini pembangunan perumahan.

---

<sup>2</sup> Rudy Jusuf "Kajian Pengendalian Biaya pada Bisnis Perumahan," Tesis, Departemen of Civil Engineering ITB, 2005, abstrak

Proses perencanaan yang tidak optimal, berpotensi memperbesar jumlah biaya yang dikeluarkan, salah satunya perencanaan dalam bidang lingkungan atau yang biasa disebut manajemen lingkungan. Bencana akibat kerusakan lingkungan yang melanda daerah pemukiman, belakangan ini telah menghabiskan banyak biaya untuk merehabilitasinya. Selain itu, kerugian immateril juga membuat konsumen merasa harus lebih hati-hati dalam menentukan tempat bermukim. Terlebih isu lingkungan hidup yang beberapa tahun belakangan ini hangat dibicarakan, sedikit banyak mempengaruhi pola pemilihan pemukiman bagi konsumen, hal ini mendasari pengembang untuk harus tetap gencar dan konsisten melakukan aktivitas promosi dan komunikasi kepada pembeli potensial untuk menonjolkan "keunggulan" produknya, karena dalam kondisi persaingan yang kian ketat, perhatian konsumen akan lebih terfokus pada proyek-proyek yang memiliki keunggulan, oleh karena itu sebagian pengembang menjadikan lingkungan sebagai *selling point* proyek permukiman mereka. Langkah itu sangat tepat di tengah kian minimnya kompleks perumahan yang memiliki lingkungan bersih dan nyaman.

## **1.2. DESKRIPSI MASALAH**

Keberadaan kompleks perumahan tersebut menimbulkan sisi positif dan negatif. Dari sisi positif yaitu pembangunan kawasan perumahan oleh pihak swasta membawa manfaat yang tidak kecil terhadap masyarakat, pemerintah, dan pengusaha<sup>3</sup> manfaat bagi masyarakat selain tersedianya perumahan yang layak huni bagi semua strata sosial ekonomi masyarakat juga dapat memperluas lapangan kerja dan kesempatan berusaha, khususnya pengadaan sarana dan prasarana seperti jalan, jembatan, listrik, air minum, telepon, dan lain-lain dapat dilaksanakan secara terpadu. Demikian pula dari segi keuangan Negara dalam bentuk pajak dan retribusi. Manfaat yang diperoleh oleh pengembang selain laba adalah terjadinya efisiensi biaya pembangunan perumahan skala besar. Disamping itu nilai tambah yang terjadi dari pengembangan kawasan dapat dimanfaatkan sepenuhnya untuk membiayai pembangunan misalnya melalui penjualan rumah,

---

<sup>3</sup> Properti Indonesia, Juli 1995 hal 96

penyewaan fasilitas komersial, kontribusi dan lain-lain<sup>4</sup>. Bahkan manfaat lainnya terjadinya keteraturan lokasi dan penempatan serta pengelompokan pemukiman penduduk tetapi di sisi negatifnya banyak daerah – daerah yang tidak seharusnya dibangun, ternyata telah berdiri perumahan mewah, disamping itu keberadaan kompleks tersebut ternyata menimbulkan dampak bagi lingkungan sekitar. Terjadinya masalah banjir, pengelolaan sampah, dan masalah lingkungan lainnya ternyata memerlukan perhatian khusus, karena tidak sedikit biaya yang harus disediakan untuk merehabilitasinya. Selain itu, tumbuh dan berkembangnya perumahan di Jakarta dan sekitarnya tidak diimbangi dengan keinginan *developer* untuk memperhatikan masalah lingkungan yang diakibatkannya, konsentrasi *developer* pada umumnya baru sebatas membuat perumahan yang laku, model rumah yang unik, dan menyediakan fasilitas cukup lengkap dengan garansi harga relatif diterima di masyarakat.

Salah satu permasalahan besar pada perumahan yaitu banjir besar yang melanda wilayah Jakarta dan sekitarnya menjelang pertengahan Februari 2002 lalu, telah menimbulkan pro dan kontra bagi bisnis perumahan. Pengembang perumahan dituding sebagai penyebab banjir, terutama karena permasalahan sistem drainase tidak menjadi prioritas utama untuk diperhatikan sehingga proyek-proyek perumahan perlu dievaluasi dan yang melanggar ketentuan dihentikan. Tanggung jawab moral kalangan pengembang juga dituntut oleh masyarakat konsumen, karena pada saat transaksi jual beli disebutkan bebas banjir. Bahkan ada pengembang yang bersedia memberikan garansi bebas banjir. Ternyata, faktor alam sulit ditebak dan banjir besar itu datang. Banjir yang terjadi di beberapa kota besar di Indonesia khususnya di Jakarta, memang sedikit banyak pasti mempunyai dampak terhadap bisnis properti<sup>5</sup>.

Pada saat ini pembangunan di sektor perumahan sangat berkembang, karena kebutuhan yang utama bagi masyarakat. Perumahan juga harus memenuhi syarat bagi kesehatan baik ditinjau dari segi bangunan, drainase, pengadaan air

---

<sup>4</sup> Joy irman putera, 1996, *Agenda permasalahan pembangunan perumahan dan pemukiman di Indonesia*. Tesis, Universitas Indonesia

<sup>5</sup> 'Bisnis Perumahan Makin "Slowdown"', . Sinar harapan Februari 2002.

bersih, pengelolaan sampah domestik yang dapat menimbulkan penyakit infeksi dan ventilasi untuk pembuangan asap dapur<sup>6</sup>.

Disamping itu permasalahan yang biasa terjadi pada proyek perumahan antara lain<sup>7</sup> :

- Lubang bekas galian tanah yang ditinggalkan kontraktor, sehingga bisa membahayakan warga sekitar.
- Jalan yang berlumpur ketika hujan
- Jalan yang rusak akibat beban truk yang terlampau berat
- Debu yang mengganggu pernapasan akibat tumpahan tanah dari truk pengangkut tanah dari suatu kawasan
- Genangan air yang ditimbulkan ketika hujan
- Suara bising yang ditimbulkan alat – alat konstruksi, tanpa mengingat jam-jam istirahat

Masalah dalam lingkungan kerjapun perlu dipertimbangkan karena dengan lingkungan kerja yang aman, tenang, tentram, dan sehat, maka orang yang bekerja akan bersemangat dan dapat bekerja secara baik sehingga hasil kerjanya pun memuaskan. Sebaliknya, lingkungan yang tidak sehat akan menjadi beban tambahan bagi pekerja antara lain berupa lampu penerangan yang tidak cukup, kebisingan yang mengganggu konsentrasi, asap dan debu yang terhisap yang dapat menimbulkan gangguan pernafasan, sehingga dapat menurunkan daya produktivitas kerja.<sup>8</sup>

Meski terkadang kelihatannya kecil tetapi sebenarnya masalah ini cukup menarik untuk dicermati dan menjadi cermin bagi para pembangun, agar lebih berhati-hati dalam membangun proyeknya karena kerugian bisa dari segi material, maupun kenyamanan masyarakat itu sendiri. Hal demikian memang pasti terjadi bila kontraktor yang melaksanakan pekerjaan di suatu proyek, tidak melakukan pekerjaan yang baik. Kalau sebelumnya tidak direncanakan dengan baik pasti bisa menimbulkan dampak yang kurang baik bagi lingkungan.

---

<sup>6</sup> Lina Taringan “Dampak Pencemaran Lingkungan Terhadap Kesehatan”, Fakultas Kesehatan Masyarakat, Universitas Sumatra Utara, e-USU Repository ©2004 Universitas Sumatera Utara

<sup>7</sup> “Dampak proyek terhadap lingkungan perlu perencanaan yang baik”. Konstruksi, januari 1997.

<sup>8</sup> Sudrajat, K dan Aipasa, M., Manajemen Lingkungan Kerja, Dirjen Pendidikan Tinggi Depdikbud, 1998, hal 5

### **1.3. SIGNIFIKANSI MASALAH**

Kompleksitas pembangunan perumahan sendiri sudah memakan biaya yang sangat besar, ditambah dengan tidak memperhatikan masalah lingkungan yakni masalah sosial dan lingkungan hidup tentunya akan menambah biaya pada proses perencanaan. Sebagai contoh kasus : *Developer* di daerah Tangerang diharuskan membuat saluran drainase yang baru karena air limpasan hujan di perumahan tersebut menggenangi pemukiman sekitarnya, selain itu *Developer* di daerah Bogor juga diharuskan membayar biaya ganti rugi bagi penduduk sekitar dikarenakan jalan rusak dan polusi yang ditimbulkannya. Masih banyak lagi kejadian – kejadian yang terjadi akibat pembangunan suatu perumahan.

Oleh karena itu manajemen lingkungan yang tidak dilaksanakan dengan baik, menimbulkan permasalahan lingkungan yang jika hal itu terjadi, selain akan menimbulkan biaya yang tidak sedikit, disamping itu membuat citra buruk perusahaan pengembang dimata konsumen dan pemerintah sehingga berpengaruh terhadap perkembangan perusahaan.

### **1.4. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan identifikasi masalah yang diberikan pada penelitian ini, penulis merumuskan suatu masalah yang akan dijadikan pembahasan yakni :

1. Faktor-faktor risiko apa saja dalam aspek prasarana lingkungan pada proyek perumahan yang berpengaruh terhadap biaya *developer*?
2. Bagaimana penerapan dan respon aspek-aspek manajemen lingkungan pada proyek perumahan yang dapat mengurangi risiko dominan yang berpengaruh terhadap kinerja biaya yang mungkin terjadi?

### **1.5. TUJUAN PENELITIAN**

Tujuan penelitian ini yaitu:

- a. Untuk mengidentifikasi dan menentukan faktor dominan dalam aspek prasarana lingkungan yang diramalkan memiliki pengaruh terhadap kinerja biaya pada proses pelaksanaan pembangunan perumahan.
- b. Untuk mengetahui penerapan dan respon terhadap aspek-aspek manajemen lingkungan pada proyek pembangunan perumahan di kota yang ditinjau.

## **1.6. BATASAN PENELITIAN**

Adapun batasan masalah pada penelitian ini, yaitu :

- a. Penelitian ini hanya membahas permasalahan perumahan dibagian hulu belum memasuki kajian khusus yang spesifik.
- b. Tinjauan dilakukan pada proyek perumahan di wilayah Jakarta dan sekitarnya.
- c. Penelitian meliputi pembangunan perumahan menengah dan besar.(diatas 100 Hektar) dan golongan ekonomi menengah keatas
- d. Penelitian hanya membahas pada proses pembangunan perumahan sebagai dampak pembangunan tersebut terhadap lingkungan internal dan sekitar.
- e. Penelitian hanya membahas dari sudut pandang teknik tidak dari sudut pandang ilmu sosial dan budaya.

## **1.7. MANFAAT PENELITIAN**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

- a. Membantu para pengembang dalam membangun suatu proyek perumahan yang berwawasan lingkungan.
- b. Sebagai pertimbangan dalam proses perencanaan sehingga dapat diantisipasi dampak yang mungkin terjadi pada proses pelaksanaan proyek perumahan
- c. Sebagai bahan penelitian lebih lanjut dalam kerangka bahan manajemen lingkungan yang lebih komprehensif

## **1.8. KEASLIAN PENELITIAN**

Pada tahun 2002, Mas Suryanto HS menyusun tesis tentang dampak pembangunan perumahan terhadap wilayah sekitar, atau disebut analisis risiko lingkungan, dalam tesisnya disebutkan Pembangunan Kawasan Laguna Indah meskipun telah dilengkapi dengan dokumen AMDAL namun karena banyaknya kegiatan yang akan dilaksanakan dan jangka waktu pembangunan yang sangat panjang, tidak tertutup kemungkinan AMDAL yang telah disusun tidak berjalan sesuai dengan rencana. Oleh karena itu maka perlu dilihat bagaimana pelaksanaan AMDAL risiko lingkungan disesuaikan dengan isu pokok AMDAL Kawasan

Perumahan Laguna Indah dari segi teknis antara lain masalah banjir dan pola drainase, meningkatnya beban lalu lintas pada jalur transportasi umum, masalah ketersediaan sumber air bersih dan masalah kegiatan pengelolaan limbah padat dan cair. Analisa risiko lingkungan pada penelitian ini dilakukan dengan membandingkan rona lingkungan awal terhadap kondisi terkini yang sementara terjadi. Dari hasil identifikasi risiko lingkungan melalui kuesioner, wawancara dan observasi, diketahui bahwa hingga kini risiko yang ditimbulkan pada radius 2,5 km dari kawasan perumahan adalah banjir dan kerusakan jalan.

Neneng nurbaeti mengkaji dalam tesisnya bahwa pembangunan perumahan di daerah Bandung mengakibatkan dampak sosial bagi penghuni disekitarnya.

Joy Irmanputera (1996) dalam tesisnya meneliti tentang permasalahan dalam pembangunan perumahan yang didapatkan berdasarkan analisa dari surat kabar dan hasilnya keluhan konsumen mengenai sarana dan prasarana dan sikap profesionalisme *developer* menempati urutan tertinggi dalam persentase permasalahan yang terjadi. Dan beberapa penelitian sebelumnya yang tidak mungkin diungkapkan semua disini.

Berdasarkan tulisan-tulisan sebelumnya penulis membuat skripsi dengan judul “ Faktor-Faktor risiko dalam aspek lingkungan yang berpengaruh terhadap biaya *developer* pada proyek perumahan” yang berbeda dari tulisan – tulisan sebelumnya. Penelitian yang ada berupa Jurnal, Skripsi dan Tesis, penulis gunakan sebagai bahan rujukan dan referensi untuk mendukung penelitian akan dilakukan.

## **1.9. SISTEMATIKA PENULISAN**

Skripsi ini disusun dalam 6 bab, dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

### **BAB I PENDAHULUAN**

Berisi penjelasan mengenai latar belakang masalah, identifikasi masalah, pembatasan masalah, maksud dan tujuan penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.



## BAB II LANDASAN TEORI

Berisi uraian mengenai teori yang berhubungan dengan penelitian agar dapat memberikan gambaran tentang perumahan dan aspek lingkungan terkait disertai dengan faktor biaya.

## BAB III METODE PENELITIAN

Berisi mengenai Metode penelitian, Teknik Pengumpulan data, Teknik Pengolahan Data yang akan digunakan untuk analisa.

## BAB IV PELAKSANAAN PENELITIAN

Berisi uraian pengumpulan data, sampel responden, analisa pengolahan data dan analisa statistik terhadap data primer dari hasil survey.

## BAB V HASIL TEMUAN PENELITIAN

Berisi hasil temuan dari pengolahan data, pembahasan dan langkah pengelolaan risiko.

## BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Berisi uraian mengenai kesimpulan dan saran-saran